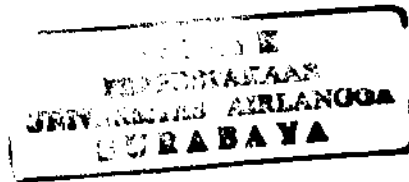


TESIS

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK



Oleh :

RINA KRESNAWATI, S.H.
NIM. 030210272 N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



Oleh :

**RINA KRESNAWATI, S.H.
NIM. 030210272 N**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

Lembar Pengesahan

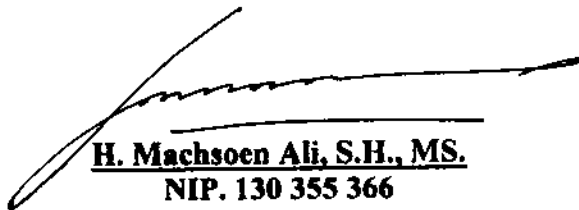
**Tesis ini telah disahkan
Pada tanggal 10 Januari 2005**

**Oleh :
Dosen Pembimbing**



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.
NIP. 130 604 270

**Mengetahui :
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya**



H. Machsoen Ali, S.H., MS.
NIP. 130 355 366

Telah diuji pada tanggal 10 Januari 2005

Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS.

Anggota : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, karena atas limpahan rahmat dan hidayahNya penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul **"SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK"**.

Dalam penyusunan tesis ini banyak pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih. Ungkapan terima kasih dan penghormatan penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., selaku dosen pembimbing yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga tesis ini dapat terselesaikan;
2. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum, Penanggungjawab dan Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga;
3. Tim penguji tesis ini yang terdiri atas :
 - Bapak Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.;
 - Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.;
 - Bapak Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum;
4. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga atas segala dedikasinya dalam menstabilkan ilmu dan pengalamannya;

5. Seluruh staf Akademik Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas kemudahan dan kerjasamanya;
6. Kedua orang tuaku atas doa dan kasihnya telah memberikan segalanya bagi penulis dan kedua kakakku tetaplah menjadi yang terbaik;
7. Suamiku Andi Idham Chalid, S.T., MM, dan anakku Nayya, yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat untuk segera menyelesaikan tesis ini;
8. Sahabat-sahabatku, mbak Yenny, mbak Vera, Ari, mbak Loesi, mbak Budi, mbak Affi, mbak Ina serta teman-teman angkatan 2002 Program Magister Kenotariatan.

Semoga amal baiknya mendapat balasan dari Allah S.W.T.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, oleh karenanya dengan kerendahan hati mohon kritik dan saran yang membangun dan semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya.

Surabaya, 10 Januari 2005

Penulis

Rina Kresnawati, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Judul	i
Lembar Gelar	ii
Lembar Pengesahan	iii
Lembar Panitia Penguji Tesis	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vii
Bab I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah Dan Rumusannya	1
2. Tujuan Penelitian	5
3. Manfaat Penelitian	6
4. Kajian Pustaka	6
5. Metode Penelitian	
a. Pendekatan Masalah	10
b. Sumber Bahan Hukum	10
c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	11
d. Analisa Bahan Hukum	11
6. Pertanggungjawaban Sistematis	12
Bab II DASAR PEMIKIRAN PENGATURAN BATAS WAKTU SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN	
1. Perjanjian Pemberian Kuasa Sebagai Perjanjian Obligatoir	14

	2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Jenis-Jenis Kredit Tertentu	22
	3. Penyaluran Kredit Kecil Bagi Pengusaha Lemah	32
Bab III	UPAYA BANK APABILA BATAS WAKTU SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN AKAN BERAKHIR	
	1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Posisi Bank Sebagai Kreditor	42
	2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Efisiensi Dalam Bisnis ..	48
	3. Berakhirnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya	52
Bab IV	PENUTUP	
	1. Kesimpulan	58
	2. Saran	59

Daftar Bacaan
Lampiran



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya

Dalam setiap aspek kehidupan manusia tidak lepas dari aspek hukum, terutama dalam kehidupan perekonomian. Namun suatu hal yang dilematis dan merupakan kenyataan yang ada di lapangan, dimana hukum yang seharusnya menjadi arah bagi pelaksanaan pembangunan ekonomi ternyata tertinggal jauh dengan perkembangan ekonomi yang demikian cepat dan sulit diprediksi.

Suatu hal yang cukup menggembirakan ketika pada tahun 1996 pemerintah telah mampu merumuskan peraturan mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT) sebagaimana yang telah diamanatkan oleh pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Dengan terwujudnya unifikasi hukum tanah nasional berarti jaminan perlindungan dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah semakin kuat. Dalam UUHT, Hipotik dan Creditverband telah dilebur menjadi satu yaitu menjadi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dalam suatu hubungan ekonomi tidak jarang membutuhkan dana yang relatif besar. Untuk mendapatkan dana yang cukup besar

diperlukan jasa dari pihak lain yang berupa kredit. Kegiatan perkreditan ini bisa dilakukan oleh perorangan atau badan hukum, namun biasanya kegiatan perkreditan ini banyak dilakukan oleh Lembaga Perbankan. Hal tersebut berkaitan erat dengan Bank sebagai lembaga keuangan yang mempunyai fungsi utama sebagai "*intermediary*" keuangan yang disamping menghimpun dana dari masyarakat juga menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Akan tetapi pelaksanaan pinjam meminjam ini tidak selalu berjalan lancar ketika debitur tidak bisa melunasi sebagian atau semua hutangnya. Dengan kata lain, kredit yang diberikan Bank kepada debitur sebenarnya mengandung risiko untuk tidak dapat dikembalikan, yang dalam dunia perbankan dikenal dengan istilah kredit macet. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam hal ini merupakan upaya preventif yang harus dilakukan dalam rangka mengamankan dana masyarakat yang dikelolanya yang kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit tersebut. Untuk itu diperlukan suatu jaminan bagi kreditur agar tidak dirugikan dalam hal yang demikian. Salah satunya adalah diperlukan suatu upaya hukum bagi kreditur yang dapat menjamin kelancaran hak kreditur dengan cara yang relatif praktis, murah dan aman.

Dengan hak jaminan, kedudukan Bank akan lebih baik. Kedudukan yang lebih baik di sini dapat dijelaskan dengan berpegang pada ketentuan umum tentang jaminan yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1131, 1132, 1133 juncto 1134 Burgerlijk Wetboek

(selanjutnya cukup disingkat B.W.). pada dasarnya kedudukan para kreditor atas tagihan mereka terhadap seorang debitor yang sama adalah sama tinggi. Oleh karenanya mereka disebut sebagai kreditor konkuren. Hal itu berarti, bahwa pada dasarnya mereka mempunyai hak yang sama atas jaminan umum, yang diberikan oleh Pasal 1131 B.W., yaitu atas seluruh harta debitor, untuk menjamin pelunasan tagihan-tagihan mereka. Konsekuensinya, kesempatan para kreditor untuk mendapat pelunasan atas tagihan mereka pada dasarnya adalah sama, karena apabila kekayaan debitor tidak cukup untuk menjamin seluruh hutangnya, maka atas hasil penjualan harta debitor, para kreditor mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya dengan jumlah seimbang dengan besar kecilnya tagihan mereka.

Apabila diantara para kreditor ada yang menghendaki kedudukan yang lebih, maka kreditor dapat memperjanjikan hak jaminan, baik jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan, yang memberikan kepadanya hak untuk didahulukan dalam pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu milik debitor atau pemberi jaminan.

Salah satu wujud memperjanjikan hak jaminan kebendaan adalah dengan pembebanan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang diharapkan mampu untuk mempermudah dan memberikan perlindungan hukum bagi kreditor, jika debitor tidak bisa melaksanakan kewajibannya, juga memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yaitu debitor itu sendiri dan kemungkinan pihak ketiga yang ikut mempunyai

kepentingan dalam hal tersebut. Dengan demikian tujuan hukum untuk mendapatkan keadilan dengan menyeimbangkan hak dan kewajiban masing-masing pihak turut terwujud.

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan mempunyai peranan dalam penyelesaian suatu kredit, juga menciptakan hak yang pasti bagi kreditur yang bersangkutan untuk mendapatkan pembayaran yang didahulukan atau mendapat kedudukan yang lebih menguntungkan daripada para kreditur lainnya.

Pemberian Hak Tanggungan pada dasarnya wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas benda yang dijadikan objek jaminan. Apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan memberikan kuasa yang dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut SKMHT.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Batas Waktu penggunaan SKMHT jika yang dijadikan objek Hak Tanggungan atas tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat, dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

yang bersangkutan. Menurut Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT, apabila hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum bersertifikat jangka waktu penggunaannya dibatasi 3 (tiga) bulan.

Penggunaan SKMHT harus memperhatikan aspek-aspek hukum yang ada, baik yang diatur dalam undang-undang maupun peraturan pelaksanaannya, sehingga tidak berakibat yang dapat membawa kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian diatas, permasalahan yang akan dibahas :

- a. Apa dasar pemikiran dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan mencantumkan batas waktu dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
- b. Upaya apa yang dilakukan oleh bank sebagai kreditur apabila batas waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan akan berakhir?

2. Tujuan Penelitian

- a. untuk mengetahui dan memahami apa dasar pemikiran dibuatnya SKMHT dengan mencantumkan batas waktu dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- b. untuk mengetahui dan memahami upaya yang dapat dilakukan oleh bank sebagai kreditur apabila batas waktu SKMHT akan berakhir.

3. Manfaat Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat luas pada umumnya dan bagi penulis pada khususnya serta bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya bidang hukum jaminan.
- b. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat juga dijadikan sumbangan pemikiran di dalam menentukan hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan SKMHT sebagaimana yang diatur dalam UUHT, khususnya tentang batas waktu SKMHT.

4. Kajian Pustaka

Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.

Menurut Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Kebutuhan praktek menghendaki agar Hak Pakai dapat dibebani juga dengan Hak

Tanggungan. Kebutuhan tersebut telah diakomodir dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, tetapi hanya Hak Pakai atas tanah Negara saja yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik masih akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Oleh karena itu menurut Sutan Remy Sjahdeini¹ bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT harus ada (harus telah ada dan

¹Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, h. 55

masih ada) pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberi Hak Tanggungan atau debitor wajib hadir dihadapan PPAT pada tahap pemberian Hak Tanggungan. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, debitor wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 ayat (1) UUHT. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak diberikan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan ini tidak berlaku dalam hal

SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah dilakukan pembuatan APHT, tahap selanjutnya harus dilakukan pendaftaran. Pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan harus ada kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut, sehingga kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan menurut Sutan Remy Sjahdeini² diharuskan ada (telah ada dan masih ada) pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan harus dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatanganinya APHT. Batas waktu 7 (tujuh) hari tersebut adalah batas waktu untuk mengirimkan APHT dan warkahnya.

Pendaftaran Hak Tanggungan tidak bisa diabaikan, karena salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas 'publisitas', yang pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Apabila SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana diuraikan diatas, maka dinyatakan batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya

²*Loc.cit.*

waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT yang baru.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, maka pendekatan yang dipakai adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*). Metode ini dilakukan dari aspek hukumnya, dimana yang menjadi fokus utamanya adalah hukum positif yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan khususnya SKMHT, dalam hal ini adalah UUHT.

b. Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat, berupa peraturan perundang-undangan dalam tata hukum positif di Indonesia yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas, diantaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang akan menjelaskan bahan hukum primer, berupa buku-buku, catatan kuliah dan bacaan lain yang relevan.

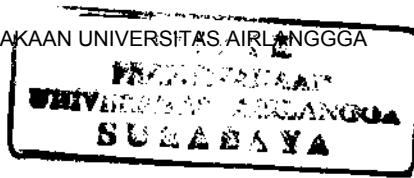
c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk memperoleh bahan hukum yang lengkap, pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan 2 (dua) cara. Untuk bahan hukum primer, dilakukan pengumpulan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, kemudian diseleksi pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tersebut yang mengatur mengenai SKMHT. Sedangkan pada bahan hukum sekunder yaitu dengan mengumpulkan bahan-bahan dari literatur dan bacaan lainnya yang terkait kemudian dikelompokkan dan dikutip seperlunya, selanjutnya bahan hukum sekunder yang telah diperoleh dianalisa terhadap permasalahan yang akan dibahas.

Pengolahan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan metode deduktif yaitu beranjak dari permasalahan yang umum menuju permasalahan yang khusus, yang artinya ketentuan perundang-undangan yang telah terseleksi akan diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan yang akan dibahas.

d. Analisa Bahan Hukum

Seluruh bahan hukum yang telah diperoleh dan terseleksi, dilakukan analisa secara deskriptif analitis yaitu dengan memaparkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berikut disertai dengan evaluasi terhadap bahan hukum tersebut. Selanjutnya akan ditarik suatu jawaban dalam bentuk uraian yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.



6. Pertanggungjawaban Sistematika

Pertama-tama bab I berisi pendahuluan yang merupakan pengantar awal dari seluruh isi tesis. Dalam bab ini dapat diperoleh gambaran singkat dari keseluruhan isi tesis yang dapat dijadikan dasar bagi pemahaman dan pembahasan bab-bab selanjutnya. Untuk melengkapi kerangka pendahuluan dijabarkan pula tentang latar belakang dan rumusan masalah yang diangkat sebagai batasan dalam pembahasan, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan pertanggungjawaban sistematika. Dengan demikian pembaca dapat secara mudah mengerti garis besar tesis ini.

Lalu bab II merupakan pembahasan permasalahan yang pertama dalam tesis ini. Bab ini membahas tentang perjanjian pemberian kuasa sebagai perjanjian obligatoir, peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, penyaluran kredit kecil bagi pengusaha lemah.

Kemudian bab III membahas permasalahan kedua yang diangkat dalam tesis ini, yaitu tentang SKMHT dan posisi bank sebagai kreditor, SKMHT dan efisiensi dalam bisnis, berakhirnya jangka waktu surat kuasa membebaskan hak tanggunga dan akibat hukumnya.

Akhirnya bab IV merupakan bagian akhir dari penulisan tesis ini. Dalam bab ini diuraikan suatu kesimpulan sebagai kristalisasi dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta penyampaian saran sebagai

realisasi pemikiran untuk membangun tata hukum nasional khususnya dibidang hukum jaminan agar lebih menjamin adanya kepastian hukum dalam lembaga jaminan.

BAB II

Dasar Pemikiran Pengaturan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

1. Perjanjian Pemberian Kuasa Sebagai Perjanjian Obligatoir

Pada perjanjian kredit, Bank selalu menjadi kreditor, sedangkan nasabah sebagai debitor. Hal ini disebabkan karena penekanannya ada pada hak Bank untuk menerima angsuran dan bunga, serta kewajiban nasabah sebagai debitor untuk membayarnya.

Hukum selalu berusaha untuk memberi perlindungan bagi mereka yang berhak. Dalam hal ini Bank sebagai pihak yang berhak atas prestasi diberi perlindungan oleh Undang-Undang (selanjutnya disingkat UU) dalam Pasal 1131 Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat B.W.), sebagai berikut :

"Segala keadaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya, perseorangan."

Maksudnya, tiap benda bergerak/tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang akan ada dijadikan jaminan atas perikatan yang dibuat oleh pemiliknya, sehingga jika Bank menginginkan uang yang dipinjamkan pada debitor kembali, maka harta benda debitor dilelang

dan kemudian hasilnya dibayarkan sebagai bentuk pelunasan hutang. Hak Bank selaku kreditor dilindungi melalui penyitaan harta benda untuk dilelang sebagai pelunasan hutang merupakan suatu bentuk jaminan yang disebut jaminan umum, sehingga tidak dikenal adanya kredit tanpa jaminan, yang ada adalah kredit tanpa agunan. Namun, jika berhubungan dengan Bank, tidak ada kredit tanpa agunan.

Sebagaimana telah disinggung pada bab sebelumnya, dengan lahirnya UUHT, lembaga yang digunakan untuk menjadikan tanah sebagai agunan adalah lembaga Hak Tanggungan. Dan sebagaimana dijelaskan diatas, penelitian tesis ini menitikberatkan pada SKMHT. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian APHT itu didaftar. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan Tersebut. Karena itu pula dalam SKMHT, pihak pemberi kuasa tidak harus debitor tetapi harus pihak yang mempunyai kewenangan terhadap objek Hak Tanggungan dan pihak yang menerima kuasa selalu pihak Bank sebagai penerima Hak Tanggungan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan adalah debitor sendiri, biasanya penandatanganan perjanjian kredit dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminannya. Namun

apabila pemberi jaminan bukan debitor sendiri, tetapi seorang pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitor, mungkin sekali pihak ketiga tidak bisa datang sendiri, baik karena kesibukannya, karena berhalangan atau tinggalnya diluar kota, sehingga dipilihlah sarana kuasa untuk memberikan jaminan.

Perjanjian Pemberian Kuasa dari pemegang Hak Tanggungan pada penerima Hak Tanggungan merupakan perjanjian obligatoir karena perjanjian tersebut menimbulkan perikatan yaitu melahirkan hak kebendaan yang tunduk pada buku III B.W. Khusus mengenai pemberian kuasa UU mengaturnya dalam buku III bab XVI Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 B.W.

Pasal 1792 B.W. memberikan batasan tentang pemberian kuasa, yaitu :

"Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Pemberian kuasa secara umum dapat pula dirumuskan hanya untuk perbuatan-perbuatan mengurus barang atau perbuatan pengurusan saja, tidak untuk melakukan perbuatan hukum seperti : memindahtangankan, membebaskan atau menjaminkan dan sebagainya, dan ini harus dilakukan dengan pemberian kuasa secara khusus yang dengan tegas menyebutkan perbuatan tersebut.

Pembatasan tersebut diatas dapat dimengerti bahwa dalam pemberian kuasa ini seseorang memberikan wewenang kepada seseorang untuk menyelenggarakan suatu urusan tertentu guna kepentingan pihak pemberi kuasa. Atau dalam artian melakukan sesuatu perbuatan hukum yang akan melahirkan akibat tertentu.

Aspek lainnya dari batasan pemberian kuasa diatas yaitu implisit adanya suatu perbuatan perwakilan, hal ini dicirikan dari kalimat "...untuk atas namanya...", yang berarti adanya seseorang yang mewakili orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.

Orang yang diberi kuasa sering juga disebut kuasa atau juru kuasa. Apa yang dilakukan atau dikerjakan oleh juru kuasa adalah atas tanggung jawab si pemberi kuasa, karena itu maka logis bahwa segala hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat perbuatan kuasa menjadi hak dan kewajiban pemberi kuasa. Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari pemberi kuasa hanya dalam hubungan intern antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dimana penerima kuasa tidak berhak mewakili pemberi kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa ini tidak melahirkan suatu perwakilan. Akan tetapi dari batasan pasal 1792 B.W. dapat dilihat bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa

dapat mewakili pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa.³

Perjanjian pemberian kuasa merupakan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa di dalam perjanjian pemberian kuasa menimbulkan suatu perikatan yaitu seorang pemberi kuasa memberikan wewenang kepada orang lain dalam bentuk perjanjian yang pada akhirnya menimbulkan kewajiban bagi pihak yang menerima untuk melaksanakan sesuatu urusan bagi kepentingan pihak pemberi kuasa. Perjanjian pemberian kuasa merupakan salah satu bentuk perjanjian obligatoir yang bernama, diatur secara khusus di dalam Bab XVI BW.

Perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berdasarkan kesepakatan pihak pemberi dan penerima kuasa berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang dibenarkan oleh undang-undang. Perjanjian pemberian kuasa menganut asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas menentukan isi dari perjanjian sesuai dengan maksud dan tujuan dibuatnya perjanjian tersebut. Disamping itu perjanjian pemberian kuasa tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala yang menurut sifat

³Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h.19.

perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Perjanjian pemberian kuasa, kadang-kadang hanya ditujukan kepada sesuatu urusan, mungkin pula untuk beberapa macam urusan. Atas dasar itu, menurut isinya, perjanjian pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

1. Pemberian kuasa secara umum, yang berarti pemberian kuasa mengenai segala kepentingan daripada pemberi kuasa;
2. Pemberian kuasa secara khusus, yang berarti pemberian kuasa hanya mengenai hal-hal tertentu saja dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa secara khusus ini biasanya dilaksanakan dalam bentuk otentik, yaitu dengan akta notaris, misalnya kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 1793 B.W. menyebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, sebagai berikut :

1. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat;
2. Kuasa juga dapat terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa persetujuan terlebih dahulu.

Ketentuan pasal 1793 B.W. menunjukkan bahwa pemberian kuasa adalah bebas dari suatu bentuk dan cara atau formalitas tertentu.

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya dengan adanya kata sepakat sudah melahirkan suatu perjanjian pemberian kuasa yang mengikat para pihak yang bersangkutan.

Pemberian kuasa bukan hanya lahir dari suatu perjanjian, tetapi juga ada pemberian kuasa yang lahir karena UU, artinya untuk perbuatan-perbuatan tertentu tanpa dinyatakan sebagai suatu pemberian kuasa karena UU telah menentukannya demikian.

Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan beberapa macam berdasar pasal UU, sebagai berikut :

a. Pemberian Kuasa khusus

Pemberian kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja (Pasal 1795 B.W.).

b. Pemberian Kuasa Umum

Pemberian Kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa (Pasal 1795 B.W.)

c. Kuasa Istimewa

Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebutkan satu persatu tindakan apa yang harus dilakukan oleh penerima kuasa (Pasal 1796 B.W.).

d. Kuasa Perantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara pemberi kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubungan

selanjutnya menjadi urusan pihak pemberi kuasa dengan pihak ketiga.⁴

Berpijak pada Pasal 1797 B.W., penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu tindakan yang melampaui wewenang yang diberikan kepadanya. Bila suatu perjanjian dibuat oleh pihak ketiga dengan penerima kuasa yang melampaui wewenang tersebut, maka akibat perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab penerima kuasa, dan pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi dari pihak penerima kuasa atau biasa juga pemberi kuasa menyetujui isi perjanjian yang dibuat yang dibuat oleh penerima kuasa tersebut. Pihak ketiga dalam hal ini dapat menuntut ganti rugi kepada penerima kuasa yang melampaui wewenangnya tersebut atau menuntut pemenuhan perjanjian kepada pemberi kuasa atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut.

Berakhirnya pemberian kuasa dalam Pasal 1813 B.W. ditentukan dapat terjadi dengan beberapa cara, antara lain :

1. dengan ditariknya kembali kuasanya si juru kuasa;
2. dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si juru kuasa;
3. dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun penerima kuasa;
4. dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

⁴M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h.308-309

Cara yang terakhir saat ini sudah tidak relevan lagi karena perempuan yang sudah kawin tetap mempunyai hak untuk memberikan atau menerima kuasa.

2. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Jenis-Jenis Kredit Tertentu.

Sebelum berlakunya UUHT yang berlaku mulai saat diundangkan yakni tanggal 9 April 1996, dasar hukum yang digunakan untuk melakukan pengikatan jaminan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah menggunakan ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam B.W. buku II bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 dan *Credietverband* yang diatur dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190. Peraturan hipotik dan *credietverband* merupakan produk kolonial Belanda yang tentunya disusun dengan dipengaruhi kepentingan pemerintah penjajah sehingga kurang sesuai dengan sistem hukum pertanahan bangsa Indonesia yang didasarkan pada hukum adat. Namun, kedua peraturan itu tetap berlaku dan digunakan sebagai dasar hukum pengikatan jaminan untuk menghindarkan kekosongan hukum di bidang pembebanan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan

tanah sebagai jaminan kredit. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA, yang berbunyi :

Pasal 51 : "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang."

Pasal 57 : Selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai telah diubah dengan S.1937-190.

Sejak UUPA diundangkan pada Tahun 1960, Pasal 51 telah menjanjikan bahwa Hak Tanggungan akan diatur dengan UU sebagai pengganti hipotik dan credietverband. Undang-Undang Hak Tanggungan yang dijanjikan oleh UUPA tersebut baru bisa diwujudkan setelah 36 tahun. Memang agak terlambat, tetapi lebih baik daripada tidak sama sekali. Undang-Undang Hak Tanggungan yang ditunggu-tunggu oleh masyarakat khususnya masyarakat perbankan bertujuan untuk :

1. Menggantikan ketentuan hipotik sebagaimana diatur dalam B.W. khususnya yang berkaitan dengan tanah dan credietverband sebagaimana diatur dalam S.1908-542 yang telah dirubah dengan S.1937-190. Benda-benda selain tanah seperti pesawat udara dan kapal laut masih berlaku ketentuan hipotik dalam B.W.

2. Sebelum berlakunya hak tanggungan, pengikatan jaminan yang berkaitan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah menggunakan hipotik dan credietverband yang berasal dari jaman kolonial Belanda. Hipotik dan credietverband tidak sesuai dengan asas hukum tanah nasional dan masih membedakan tanah-tanah yang dipasang hipotik dan tanah yang diikat dengan credietverband. Jadi dengan berlakunya UUHT berarti negara telah mewujudkan kesatuan atau unifikasi hukum tanah nasional.
3. Asas-asas dan ketentuan pokok dalam hipotik masih digunakan dalam UUHT sehingga UUHT tersebut menyempurnakan ketentuan hipotik agar sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional dan dapat menampung perkembangan dalam bidang perkreditan dan kemajuan ekonomi. Jadi, UUHT diciptakan atau dibuat bukan berdasar sesuatu yang sama sekali baru.
4. Dalam pengikatan jaminan tanah berdasar hipotik dan credietverband, dalam pelaksanaannya menimbulkan perbedaan penafsiran dari berbagai kalangan sehingga tidak menjamin kepastian hukum. Perbedaan penafsiran itu misalnya sejak kapan pemegang jaminan (kreditor) mempunyai hak preferent dengan kata lain kapan hak preferent lahir. Apakah sejak dibuat akta hipotik atau sejak pendaftaran akta hipotik di Kantor Pertanahan.

5. Undang-Undang Hak Tanggungan memperluas obyek Hak Tanggungan sesuai dengan kebutuhan bidang perkreditan dan menampung kemajuan dan ekonomi. Misalnya tanah dengan status hak pakai dapat dibebani Hak Tanggungan, tanah yang buktinya masih berupa girik, petok dapat dibebani Hak Tanggungan.
6. Meningkatnya pembangunan nasional terutama di bidang ekonomi membutuhkan pendanaan yang besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi kreditor dan debitor, UUHT diharapkan mampu memenuhi kebutuhan ini.

Pasal 1 ayat (1) UUHT memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dari pengertian tersebut maka dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok hak tanggungan, yaitu :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu;
3. Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

4. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja;
5. Hak tanggungan memberikan hak preferent atau hak yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Sebagai jaminan pelunasan utang, hak tanggungan dibuat sehubungan dengan adanya perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji-janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Perjanjian kredit dapat dibuat dalam beberapa bentuk, yaitu :

1. Dibuat dengan akta di bawah tangan, artinya dibuat oleh kreditor dan debitor sendiri, atau akta otentik, artinya dibuat oleh dan di hadapan Notaris.
2. Dibuat oleh orang perorangan atau Badan Hukum asing sepanjang kredit digunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.
3. Mengenai tempatnya perjanjian kredit dapat dibuat di dalam atau di luar negeri.

Dalam praktek Bank, pemberian hak tanggungan ditandai dengan pembuatan APHT yang dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.
- b. Dengan membuat SKMHT.

SKMHT dibuat karena pemilik jaminan (bisa debitor sendiri, bisa juga pihak lain bukan debitor), pada saat penandatanganan perjanjian kredit tidak segera melakukan pembebanan hak tanggungan. Dengan SKMHT kreditor dalam waktu tertentu dapat membebankan hak tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan di hadapan PPAT, dengan kata lain pemberi hak tanggungan memberi kuasa kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk sewaktu-waktu membebankan hak tanggungan sesuai kehendak kreditor.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan hak tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.

3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

Dengan demikian, ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan saja, terpisah dari akta lain. Dengan berlakunya pasal diatas, maka kuasa membebaskan hak tanggungan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tapi harus dibuat terpisah secara khusus.

Konsekuensi apabila syarat-syarat tersebut diatas tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Menurut penjelasannya PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

Pasal 15 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut

telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (5) UUHT, batas waktu berlakunya SKMHT yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecualikan dari ketentuan pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan. Jenis kredit tertentu yang dikecualikan tersebut sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 batas waktu berlakunya SKMHT ditetapkan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, yaitu sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Jenis-jenis Kredit Usaha Kecil yang dimaksud adalah :

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;

- c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya.
- 2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200m² dan luas bangunan tidak lebih dari 70m²;
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54m² sampai dengan 72m² dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.
- 3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00, antara lain :
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan :

1. Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit Rp. 50.000.000,00 keatas sampai dengan Rp. 250.000.000,00.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah dan toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² dengan plafond tidak melebihi Rp 250.000.000,00, yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka (2) dan Pasal 2 angka (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 yang dijamin dengan

hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

3. PENYALURAN KREDIT KECIL BAGI PENGUSAHA LEMAH

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah :

Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Sedangkan menurut ketentuan baru yang merubah Undang-Undang tentang Perbankan tersebut diatas yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11 mengalami sedikit perubahan, sebagai berikut :

Kredit penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.

Dari kedua pengertian tersebut terlihat adanya perbedaan mengenai kontra prestasi yang akan diterima, semula kontra prestasi dari kredit tersebut dapat berupa bunga, imbalan atau hasil

keuntungan, sedangkan pada ketentuan yang baru kontra prestasi hanya berupa bunga saja.

Prinsip bahwa Indonesia adalah negara hukum membawa konsekuensi dalam segala kegiatan, apapun bentuknya, termasuk kegiatan dalam lalu lintas perbankan memerlukan payung yuridis sebagai dasar hukumnya. Demikian juga terhadap suatu perbuatan hukum pemberian kredit, dasar hukumnya adalah :

1. Perjanjian diantara para pihak.

Pasal 1338 B.W. menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi yang membuatnya. Dengan demikian setiap perjanjian yang dibuat secara sah kekuatannya sama dengan kekuatan UU yang mengikat para pihak yang membuatnya.

2. Undang-Undang.

Kegiatan pemberian kredit, yang merupakan kegiatan yang sangat pokok dan sangat konvensional dari suatu bank, ditegaskan juga oleh Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sebagai salah satu jenis usaha bank. Selain itu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (selanjutnya disingkat UUBI) juga mengatur kedudukan dan wewenang dari Bank Indonesia (selanjutnya disingkat BI) sebagai lembaga pengawas dibidang perbankan, termasuk pengawasan dibidang perkreditan. Berdasarkan

wewenang tersebut kemudian BI mengeluarkan peraturan pelaksanaan atau petunjuk-petunjuk bagaimana semestinya suatu kredit itu dilaksanakan oleh bank.

3. Peraturan Pelaksanaan.

Diantara peraturan perundang-undangan yang levelnya di bawah UU yang mengatur tentang perkreditan dapat diklasifikasi, sebagai berikut :

a. berdasarkan fungsinya yang mengawasi kegiatan perbankan termasuk masalah pengawasan perkreditan, maka BI mengeluarkan petunjuk pelaksanaan, dalam bentuk keputusan Direksi BI, Peraturan BI, Surat Edaran BI, dan sebagainya. Jumlah golongan ini sangat banyak dan jumlahnya selalu bertambah terus atau berganti satu sama lain;

b. Peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain dari berbagai jenis peraturan perundang-undangan seperti tersebut di atas, masih ada lagi berbagai bentuk peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang perkreditan, seperti Keppres, Peraturan atau Surat Keputusan Pejabat tertentu, dan sebagainya.⁵

2. Yurisprudensi.

⁵Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.10

Disamping peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dapat juga dijadikan sebagai dasar hukum untuk kegiatan perkreditan.

3. Kebiasaan Perbankan.

Banyak kebiasaan yang sudah umum dilaksanakan dalam praktek tetapi belum mendapat pengaturan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dijadikan dasar hukum.

4. Peraturan terkait lainnya.

Selain peraturan perundang-undangan, dalam hal pemberian dan/atau pelaksanaan suatu kredit berlaku juga peraturan perundang-undangan lain. Misalnya, jika kredit tersebut memakai hak tanggungan sebagai jaminannya, maka berlaku juga UUHT.

Kredit terdiri atas beberapa jenis yang dapat digolongkan sesuai dengan berbagai kriteria, diantaranya penggolongan berdasarkan jangka waktu dan tujuan penggunaannya.

Dari segi jangka waktunya, jenis kredit terdiri atas :

1. Kredit Jangka Pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang jangka waktunya tidak lebih dari 1 (satu) tahun.
2. Kredit Jangka Menengah (*medium term loan*), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.
3. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari 3 (tiga) tahun.

Dari segi tujuan penggunaannya, jenis kredit meliputi :

1. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada debitor untuk keperluan konsumsi, seperti kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, dan sebagainya.
2. Kredit produktif, terdiri atas :
 - a. Kredit Investasi, yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, mesin-mesin, juga untuk membiayai rehabilitasi dan bantuan proyek.
 - b. Kredit Modal Kerja (*working capital credit*/kredit eksploitasi), yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang, sedangkan jangka waktunya pendek.
 - c. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas.

Dalam tesis ini penulis hanya menitikberatkan pada penyaluran kredit kecil bagi pengusaha lemah yang merupakan kebijakan BI. Menurut Sofyan Tan, Ketua Presidium Forum Nasional Usaha Kecil dan Menengah (Fornas UKM), Bank Indonesia menerapkan kebijakan pembedaan kredit untuk UKM menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. untuk usaha mikro dengan besar kredit maksimum Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).
2. usaha kecil antara Rp.50.000.000 (limapuluh juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,- (limaratus juta rupiah); dan
3. usaha menengah antara Rp.500.000.000,- (limaratus juta rupiah) sampai dengan Rp.5.000.000.000,- (lima milyar).⁶

Kriteria kredit Usaha Kecil dan Menengah (selanjutnya disingkat UKM) tersebut di atas dalam praktek sangat memungkinkan untuk disalahgunakan. Misalnya untuk kredit usaha kecil, bisa diartikan setiap pengajuan kredit antara Rp.50.000.000 (limapuluh juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,-, (limaratus juta rupiah) akan dikategorikan sebagai kredit usaha kecil. Apapun skala usaha debitor, asal kreditnya berada dalam rentang tersebut, tetap akan diperlakukan sebagai kredit usaha kecil. Jika ditafsirkan demikian, kemungkinan salah sasaran sangat besar. Selain itu, menurut Sofyan Tan jenis kredit konsumtif masih dominan dibanding dengan kredit modal kerja dan kredit investasi. Data tahun 2002 untuk UKM dikucurkan kredit Rp.27.000.000.000.000,-, (duapuluh tujuh trilyun rupiah) dengan 43 % (empatpuluh tiga persen) disalurkan untuk kredit modal kerja, 11 % (sebelas persen) untuk kredit investasi, dan 46 % (empatpuluh enam persen) untuk kredit konsumsi.⁷

⁶*Suara Merdeka*, Sabtu 21 Februari 2004

⁷*Ibid.*

Terlalu besarnya pengalokasian porsi kredit konsumtif tidak menguntungkan untuk keberadaan UKM. Karena kreditnya bersifat jangka pendek, berpotensi akan membuat pengusaha UKM kesulitan mengembalikannya.

Sejak tahun 1978 sampai dengan berlaku UUBI, BI terus berusaha memperbaiki kebijakan dan mengembangkan strategi, termasuk usaha dalam pengembangan usaha kecil, salah satunya dengan Sistem Informasi Pengembangan Usaha Kecil (SIMPUK). SIMPUK merupakan salah satu bagian dari strategi memfasilitasi pengembangan usaha kecil melalui kegiatan sosialisasi dan sistem informasi. Berdasarkan UUBI tersebut, BI dalam membantu pengembangan usaha kecil dan koperasi mengalami perubahan yang mendasar. Bank Indonesia tidak lagi dapat memberikan bantuan keuangan yang dikenal dengan Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) terhadap dunia usaha termasuk usaha kecil. Dengan demikian peranan BI dalam membantu usaha kecil bersifat tidak langsung, yaitu melalui pemeliharaan kestabilan nilai rupiah, mengupayakan terciptanya perbankan (termasuk Bank Perkreditan Rakyat) yang sehat, mendukung perkembangan perbankan berdasarkan prinsip syariah dan melalui kebijakan perkreditan dibidang perbankan, termasuk pemberian bantuan teknis dan fasilitasi.

Bank Indonesia dalam upaya mengembangkan usaha kecil melakukan kegiatan, sebagai berikut⁸ :

1. Melanjutkan Bantuan Teknis.

Bank Indonesia akan tetap membantu pengembangan usaha kecil secara tidak langsung dengan meningkatkan intensitas dan efektifitas bantuan teknis. Berbagai kegiatan bantuan teknis yang diberikan oleh BI tergabung dalam program Bantuan Teknis Pengembangan Usaha Kecil dan Mikro (PUKM) melalui :

a. Pelatihan untuk pembiayaan kepada usaha mikro dan kecil.

Pelatihan diberikan kepada perbankan sebagai upaya untuk meningkatkan minat perbankan dalam membiayai usaha mikro dan kecil.

b. Proyek Kredit Mikro (PKM)

Proyek ini adalah proyek pemerintah yang dibantu dengan dana pinjaman Asian Development Bank (ADB).

2. Memfasilitasi Pengembangan Usaha Kecil Melalui Kegiatan Sosialisasi dan Sistem Informasi.

a. Kegiatan Sosialisasi Kredit Usaha Kecil

Dibidang penyaluran KUK, BI senantiasa menghimbau kepada perbankan untuk menyalurkan kreditnya kepada kredit usaha kecil.

⁸www.bi.go.id

b. Sistem Informasi Pengembangan Usaha Kecil

Sistem ini merupakan kumpulan sistem informasi usaha kecil berbasis internet yang disusun oleh BI secara terpadu antar sistem informasi.

Pengembangan SIMPUK dilatarbelakangi oleh fakta bahwa sektor usaha kecil memiliki peran yang strategis dalam pembangunan nasional, baik dilihat dari kuantitas maupun dari kualitasnya dalam meningkatkan pendapatan dan penyerapan tenaga kerja serta mewujudkan pemerataan hasil-hasil pembangunan. Secara rinci peran strategis dari usaha kecil antara lain :

1. Memiliki jumlah yang banyak dan terdapat diseluruh sektor ekonomi.
2. Memiliki potensi besar dalam penyerapan tenaga kerja.
3. Memiliki kemampuan untuk memanfaatkan bahan baku lokal serta menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan masyarakat luas dengan harga yang terjangkau.

Bank Indonesia membuktikan usahanya untuk selalu menghimbau kepada perbankan untuk menyalurkan kreditnya kepada kredit usaha kecil. Meskipun masih rendah, seluruh lembaga keuangan pengelola dan penyalur Kredit Usaha Mikro Kecil sudah mengambil sebagian alokasi dana yang disediakan pemerintah melalui Surat Utang Pemerintah (SUP) 005. Menurut Eriyatno, Deputi Pembiayaan Kementrian Koperasi dan Usaha Kecil Menengah, nilai alokasi dana yang diambil Rp.1.000.000.000.000,- (satu trilyun rupiah) dari total

dana Rp.3.100.000.000.000,- (tiga trilyun satu milyar rupiah) yang disediakan.⁹

Jadi, BI sebagai lembaga yang mempunyai tugas menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran dan mengatur serta mengawasi Bank, banyak berperan dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan antara lain kebijakan berkaitan dengan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil dan penyaluran kredit kecil bagi pengusaha lemah.

⁹*www.bisnis.com*, 03 Agustus 2004

BAB III

Upaya Bank Apabila Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akan Berakhir

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Posisi Bank Sebagai Kreditor

Substansi dari SKMHT merupakan kuasa yang sesuai dengan pengertian kuasa tersebut diatas, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini "membebaskan Hak Tanggungan" atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebaskan Hak Tanggungan saja kedalam bentuk APHT sesuai dengan pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT.¹⁰

Pemberian kuasa pada dasarnya dapat diberikan secara sepihak, artinya bisa diberikan melalui suatu tindakan hukum sepihak, walaupun nanti pada waktu digunakan menjadi suatu perjanjian. Pemberi kuasa pada mulanya cukup bertindak sendiri memberikan kuasa kepada orang tertentu. Dengan perbuatan seperti itu seakan-akan ada suatu penawaran kepada si calon penerima kuasa. Pada waktu orang yang diberikan kuasa melaksanakan kuasa tersebut, maka orang tersebut secara diam-diam telah menerima penawaran pemberi kuasa, sehingga sekarang penawaran kuasa tersebut telah menjadi suatu "perjanjian" pemberian kuasa.

¹⁰Habib Adjie, *loc.cit.*

Undang-undang Hak Tanggungan tidak menyatakan, bahwa surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian, tetapi kalau melihat blanko SKMHT yang telah disiapkan pihak Badan Pertanahan Nasional, timbul kesan bahwa untuk SKMHT yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris atau Akta PPAT harus berbentuk perjanjian. Kata-kata dan bentuk susunannya tidak memungkinkan untuk dipakai sebagai sarana pemberian kuasa secara sepihak.¹¹

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum, dalam hal ini notaris atau PPAT, sehingga secara formal SKMHT mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat. Bentuk dan isi SKMHT telah diseragamkan dengan blanko Akta SKMHT yang dibuat atau dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), hal sebagaimana telah diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang "Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan".

Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan, bahwa "Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan". Disini dapat dilihat bahwa pembuat

¹¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h.177 (selanjutnya disingkat J. Satrio I)

UU sekarang menyimpang dari praktek yang selama ini berjalan yang menghendaki agar SKMHT dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebaskan Hak Tanggungan saja.

Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT logisnya harus diartikan secara longgar, yaitu kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan bisa juga meliputi perbuatan-perbuatan lain yang berkaitan dengan tindakan atau perbuatan memberikan Hak Tanggungan. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebaskan Hak Tanggungan.¹²

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. larangan Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT harus ditafsirkan secara longgar;
- b. kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan, selain memuat kewenangan melakukan perbuatan "pembebanan", juga memuat semua janji-janji, seperti yang dibenarkan oleh UUHT.

Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan menyebutkan yang dimaksud dengan substitusi adalah penggantian figur atau person penerima kuasa atas dasar pelimpahan kekuasaan, yang diterima penerima kuasa dari pemberi kuasa dari pemberi kuasa, kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Ketentuan Pasal 1803 BW dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kuasanya

kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya, bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain. Prinsip tersebut diatas sekarang disimpangi oleh ketentuan pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan, yang melarang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memuat kuasa "substitusi". Jadi yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan kuasanya memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain.

Undang-undang Hak Tanggungan sendiri tidak menyatakan apa sanksinya jika ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf b tersebut diatas dilanggar. Tetapi dalam penjelasan UU Hak Tanggungan atas pasal tersebut dikatakan bahwa akibat hukumnya adalah "batal demi hukum".

Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT menyebutkan bahwa pertama-tama unsur-unsur yang harus dicantumkan dalam SKMHT adalah objek Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UU Hak Tanggungan adalah tanah beserta segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan.

Objek Hak Tanggungan harus dicantumkan dengan jelas dalam SKMHT adalah hal logis dan patut, demi kepastian hukum dan perlindungan hukum baik kepada penerima kuasa maupun pemberi

¹² *Ibid.*, h. 179

kuasa. Ketentuan pencantuman objek Hak Tanggungan ini tidak bias lepas dari ketentuan pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT yang menentukan bahwa "di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan" dan asas spesialisitas dari Hak Tanggungan.

Blanko SKMHT menyediakan kolom-kolom yang harus diisi, antara lain :

1. Untuk hak atas tanah yang sudah bersertifikat:
 - a. berapa banyak hak atas tanah yang dijaminkan;
 - b. jenis haknya;
 - c. nomor sertifikatnya;
 - d. terdaftar atas nama siapa;
 - e. surat ukur atau gambar situasinya tertanggal berapa dan nomor berapa;
 - f. cara perolehannya;
 - g. meliputi apa saja (maksudnya meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tambahannya).
2. Untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat:
 - a. luasnya;
 - b. terletak dimana (Desa/Kelurahan, Kecamatan, kabupaten/Kota, Propinsi);
 - c. batas-batasnya (Utara, Timur, Barat, Selatan);
 - d. alat bukti yang menjadi dasar;

- e. meliputi apa saja (maksudnya apakah meliputi benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanahnya).

Jumlah hutang, bias disebutkan secara tegas, kalau hutangnya merupakan suatu pinjaman tetap (fix loan); kalau bukan, maka sudah cukup kalau disebutkan : "sampai sejumlah yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian hutang-piutang yang ditandatangani oleh Debitur atau Pemberi Kuasa dengan ... selaku Kreditur ..." seperti yang tertera dalam blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Posisi Bank sebagai kreditur yang menerima Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak atau belum berkedudukan sebagai kreditur preferen, dalam arti tidak mempunyai hak jaminan kebendaan atas benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Tetapi pihak bank selaku kreditur yang bersangkutan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditur lainnya dalam pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dalam jaminan secara umum yang diatur dalam Pasal 1131 B.W.

Hak jaminan kebendaan memberikan hak preferen kepada kreditur tertentu, yaitu hak untuk didahulukan dalam mengambil pelunasan hutang atas hasil penjualan atau eksekusi benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitor atau pemberi jaminan

yang dijadikan obyek jaminan dan ada kalanya juga dipermudah dalam melaksanakan haknya.¹³

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Efisiensi Dalam Bisnis

Berkaitan dengan efisiensi penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sebagai perbandingan dijelaskan terlebih dahulu bahwa pada masa sebelum berlakunya UUHT dalam hal debitor menggunakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), dalam prakteknya setelah SKMH ditandatangani tidak langsung dipergunakan untuk memasang hipotik, baru dipasang jika debitor terlihat mulai akan wanprestasi.

Alasan subyektif dari pihak kreditor mengapa ia meminta SKMH dari pemberi hipotik (kemudian menyimpannya saja), karena beberapa hal :

1. urusan pembebanan hipotik cukup lama;
2. biaya pembebanan hipotik cukup tinggi;
3. kredit yang diberikan berjangka pendek;
4. kredit yang diberikan tidak besar;
5. debitor sangat dipercaya.

Alasan obyektif dari pihak pemberi hipotik mengapa ia membuat SKMH (berkaitan dengan hipotik), karena beberapa hal :

¹³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1997, h.69 (selanjutnya disingkat J. Satrio II)



1. sertifikat belum diterbitkan;
2. balik nama ke atas nama pemberi hipotik belum dilaksanakan;
3. pemecahan atau penggabungan belum selesai;
4. roya (pencoretan) beban hipotik belum dilakukan.¹⁴

Alasan pemasangan jaminan dengan surat kuasa umum sebagai berikut :

1. Hipotik hanya terjadi dengan formalitas-formalitas tertentu yang memerlukan waktu, untuk menyingkat waktu maka pemberian Hipotik dilakukan dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik;
2. Hipotik membutuhkan biaya, dengan adanya surat kuasa ini pemberi dan penerima kredit merasa aman, sebab kreditnya dapat terealisasi tanpa mengeluarkan biaya pemasangan Hipotik;
3. Kuasa ini dipergunakan untuk kredit kecil-kecilan dengan perkataan lain membantu golongan pengusaha ekonomi lemah.¹⁵

Berdasarkan dari pendapat-pendapat diatas dan ditunjang dengan pendapat para sarjana hukum yang lain dapat dirumuskan mengenai efisiensi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam bisnis, yaitu :

¹⁴ Habib Adjie, *op cit.*, h. 6

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Alumni*, Bandung, 1983, h. 60

1. Pada dasarnya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT, namun dalam kenyataan untuk dipasangnya hak tanggungan selalu dibuat SKMHT terlebih dahulu, langkah ini dilakukan dengan alasan untuk mempermudah dan mempercepat proses pemasangan hak tanggungan jika kreditur merasa perlu untuk segera memasang hak tanggungan;
2. Pemasangan hak tanggungan membutuhkan biaya yang besar, dengan penggunaan SKMHT, pemberi kredit dan penerima kredit merasa aman, sebab kreditnya dapat terealisasi tanpa mengeluarkan biaya pemberian hak tanggungan yang dirasa cukup tinggi;
3. Kuasa ini dirasa cukup membantu golongan pengusaha ekonomi lemah untuk mendapat kredit-kredit tertentu, karena biaya untuk pembuatan SKMHT relatif lebih murah.

Akan tetapi ada pula kerugian-kerugian dalam penggunaan SKMHT, sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana Surat Kuasa Memasang Hipotik, juga digunakan kreditor untuk menunda pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut akan digunakan untuk pembebanan hak tanggungan apabila ada indikasi

- debitor akan cidera janji (wanprestasi), dengan suatu resiko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak memberikan jaminan kebendaan dan kedudukan yang diutamakan jika benda tersebut dialihkan kepada pihak lain;
2. Dasar pemikiran pembuat undang-undang menurut Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah selama kreditor baru sampai pada tahap memegang SKMHT ada risiko-risiko yang harus ditanggung kreditor dimana :
 - a. belum memberikan kedudukan yang diutamakan;
 - b. menghindarkan adanya spekulasi dan manipulasi;
 - c. menghindarkan penyalahgunaan surat kuasa yang merugikan pihak pemberi kuasa;
 - d. menghindarkan kemungkinan penggunaan satu bidang tanah untuk menjamin beberapa kredit yang melampaui nilai tanah.¹⁶
 3. Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek dapat membahayakan bank, karena tidak mustahil kredit sudah macet sekalipun kredit baru yang diberikan belum berjalan 3 (tiga) bulan.¹⁷

Secara ringkas dapat diuraikan bahwa pembebanan hak tanggungan didahului SKMHT karena beberapa alasan, yaitu :

¹⁶ J. Satrio II, h. 192

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, h.27

1. Biaya pembebanan hak tanggungan cukup mahal. Kreditor tidak menanggung biaya pembebanan hak tanggungan sehingga memberatkan debitor.
2. Kredit yang jumlahnya kecil, kreditor merasa tidak perlu segera memasang hak tanggungan. Pemasangan hak tanggungan baru dilakukan bila ada tanda-tanda kualitas kreditor debitor bermasalah. Dengan memilih SKMHT kreditor setiap saat dapat membebaskan hak tanggungan tanpa harus menghadirkan pemberi jaminan.
3. Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan belum terbit pada saat kredit diberikan, masih dalam proses penyelesaian.
4. Untuk melakukan roya parsial terhadap tanah yang telah dibebani hak tanggungan dalam prakteknya tidak mudah, sehingga Bank menghindarkan untuk memasang hak tanggungan. Royo parsial diperlukan dalam rangka penjualan rumah-rumah (fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dibangun di atas tanah yang dibebani hak tanggungan).

3. Berakhirnya jangka waktu Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya.

Pasal 1813 BW menentukan bahwa pada dasarnya suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kreditor yang menerima kuasa dari pemberi jaminan Hak Tanggungan yang nantinya menjadi

pemberi Hak Tanggungan perlu mengadakan pengamanan-pengamanan, dapat dibayangkan betapa sulitnya kedudukan kreditor jika sesudah kredit diberikan, kuasanya untuk membebankan Hak Tanggungan ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa. Bukankah dengan penarikan kembali kuasa seperti itu, kreditor tidak bisa lagi membebankan Hak Tanggungan atas sertifikat tanah yang semula pembebanannya telah dikuasakan.

Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana telah dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4). Di sini ada beberapa unsur yang harus mendapat perhatian, yaitu :

1. Undang-undang sendiri menetapkan, bahwa Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan kuasa mutlak;
2. Bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bersifat sekali pakai;
3. Bahwa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah terbatas.

Suatu kuasa pada dasarnya tidak menjadi mati atau kehilangan dayanya apabila kuasa itu telah digunakan untuk melaksanakan kewenangan yang disebutkan dalam kuasa yang bersangkutan. Namun pasal 15 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan

bahwa Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan berakhir dengan dilaksanakannya kuasa tersebut.

Apabila dihubungkan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sesuai dengan apa yang telah disebutkan dalam blanko formulir SKMHT yang memuat kata-kata : "... karena dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal ... serta pendaftarannya atau ... ", maka semestinya Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak berakhir pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, tetapi sesudah pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Pasal 15 ayat (3) Hak Tanggungan menetapkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk tanah yang sudah terdaftar, pada dasarnya wajib untuk diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), selambat-lambatnya dalam waktu 1 bulan sesudah diberikannya kuasa yang bersangkutan. Akibatnya SKMHT itu dalam waktu 1 bulan harus digunakan oleh Penerima Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan, yang pelaksanaannya dilakukan dengan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pembuat Undang-undang menyadari, batas waktu satu bulan tidak mungkin dapat dipenuhi untuk sertifikat hak atas tanah yang belum terdaftar. Oleh karenanya, kewajiban pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat, dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan diberikan pengaturan sendiri, yaitu diberikan waktu tiga

bulan dengan disertai sanksi yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (6), sanksi mana berlaku juga untuk apa yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan.

Kematian pemberi Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak menyebabkan berakhirnya Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan kepada kreditor. Hal ini memberikan jalan keluar yang adil agar ahli waris debitor tidak seenaknya menarik kembali kuasa yang telah diberikan oleh debitor padahal kredit belum lunas.¹⁸

Pembuat Undang-undang juga menyadari, bahwa untuk kredit-kredit tertentu kewajiban membebaskan Hak Tanggungan akan dirasakan memberatkan debitor. Pasal 15 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan memberikan pengecualian untuk jaminan kredit-kredit tertentu. Pengecualiannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah Kredit Koperasi Unit Desa, Kredit Usaha Tani, Kredit Koperasi Primer untuk anggotanya, Kredit Pemilikan Rumah ukuran tertentu, dan Kredit Produktif yang besarnya tidak melebihi Rp 50.000.000,00.

Pasal 1 PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa untuk jenis-jenis kredit tersebut diatas, SKMHT berlaku sampai saat berakhir masa berlakunya perjanjian kredit yang bersangkutan. Maksudnya, masa berlakunya SKMHT disini ditentukan oleh masa

¹⁸ Nurhayati Abbas, *Beberapa Aspek Dari Jaminan Kredit*, Fakultas Hukum, Universitas Hasanudin, Ujung Pandang 1993, h.10

berlakunya kredit, untuk mana diberikan jaminan dalam bentuk SKMHT.

Kreditur dengan jenis kredit tersebut diatas, paling tidak untuk sementara bisa berpegang pada SKMHT dan memegang sertifikat hak atas tanahnya sehingga sekarang bisa keadaan seperti dahulu, pada waktu belum berlaku Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan akan dipasang (berdasarkan SKMHT) jika kreditor melihat tanda-tanda debitor wanprestasi.

Mengenai berakhirnya SKMHT, ada tambahan kata-kata pada blanko SKMHT yakni " serta pendaftarannya ". Disini dapat dimaksudkan bahwa SKMHT kalau tidak digunakan pada tanggal yang disebutkan disana, SKMHT tersebut menjadi gugur, tetapi kalau pada atau sebelum tanggal tersebut digunakan oleh penerima kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan, SKMHT tersebut baru gugur setelah Akta Pemberian Hak Tanggungannya terdaftar.¹⁹

Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 15 ayat (6) diatas, SKMHT yang tidak diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan secara nyata

sampai dengan berakhir jangka waktu penggunaan atau berlakunya batal demi hukum. Akibatnya penerima kuasa (kreditor) tidak lagi mempunyai hak untuk membebaskan Hak Tanggungan atas benda yang sedianya akan dijadikan objek Hak Tanggungan.

Dalam keadaan yang demikian, kreditor yang menerima SKMHT tidak berkedudukan sebagai kreditor preferen, dalam arti tidak mempunyai hak jaminan kebendaan atas benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Tetapi kreditor yang bersangkutan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren, yang mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditor lainnya dalam pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dalam jaminan secara umum dalam ketentuan Pasal 1131 B.W.

¹⁹ J. Satrio I, h.203

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pembebanan Hak Tanggungan didahului SKMHT karena beberapa alasan, yaitu biaya pembebanan Hak Tanggungan cukup mahal, kredit yang jumlahnya kecil, dibawah Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) oleh kreditor dirasa tidak perlu segera dipasang Hak Tanggungan, Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan masih dalam proses penyelesaian, dan alasan lain untuk melakukan roya parsial terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak mudah.

Ditetapkan dalam UUHT batas waktu SKMHT untuk diikuti dengan APHT adalah 1 (satu) bulan bagi hak atas tanah yang sudah bersertifikat dan 3 (tiga) bulan bagi hak atas tanah yang belum bersertifikat. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan kredit bagi pengusaha lemah yang lebih dikenal dengan istilah Kredit Kecil dan Menengah (UKM) penyalurannya diatur oleh Bank Indonesia dengan memperhatikan skala usaha debitor sesuai dengan kriteria yang ditetapkan.

- b. Dasar pemikiran dicantumkannya batas waktu SKMHT dalam UUHT adalah agar SKMHT segera direalisasi menjadi APHT, karena konsekuensi SKMHT yang telah habis waktunya adalah batal demi hukum. Dengan demikian kreditor tidak memiliki hak preferent terhadap jaminan tersebut karena APHT belum lahir sehingga kedudukannya sebagai kreditor konkuren.

2. Saran

- a. Mengenai penyaluran kredit bagi pengusaha lemah hendaknya Bank Indonesia melakukan koreksi terhadap aturan untuk Usaha Kecil dan Menengah (UKM), termasuk mengenai proporsi dari kredit UKM yang diberikan. Karena masih dominannya jenis kredit konsumtif dibanding dengan kredit modal kerja dan kredit investasi. Terlalu besarnya pengalokasian porsi kredit konsumtif tidak menguntungkan untuk keberadaan UKM, karena sifat kreditnya bersifat jangka pendek, berpotensi akan membuat pengusaha UKM kesulitan mengembalikannya.
- b. Batas waktu 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat terlalu singkat meskipun menurut ketentuan dapat diperpanjang atau dibuat SKMHT baru, hal ini sangat rawan bagi posisi Bank selaku kreditor. Karena dalam prakteknya pengurusan permohonan sertifikat bisa membutuhkan waktu hingga 1 (satu)

tahun. Apabila SKMHT terus diperpanjang ada kecenderungan Bank lupa akan batas waktu SKMHT yang akhirnya menempatkan Bank sebagai kreditor konkuren. Untuk penyusunan ketentuan yang akan datang hendaknya dipertimbangkan untuk merubah batas waktu SKMHT agar lebih relevan dengan praktek dan tetap melindungi kepentingan kedua belah pihak, baik kreditor maupun debitor.

DAFTAR BACAAN

Buku :

- Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Nurhayati Abbas, *Beberapa Aspek Dari Jaminan Kredit*, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Ujung Pandang, 1993.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu

Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk
Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Lain-lain :

Suara Merdeka, Sabtu 21 Pebruari 2004

www.bisnis.com, 3 Agustus 2004

www.bi.go.id

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah
kerja

dan berkantor di

dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. 1.

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan
dijadikan Obyek Hak Tanggungan;

2.

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----

II.

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan
yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan
kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima
Kuasa. -----

----- K H U S U S -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang

selaku Debitor, sejumlah Rp.

)/
sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian
utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : -----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan,
perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan
kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

(
)

atas obyek Hak Tanggungan berupa () hak
atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal _____

Nomor _____ seluas _____ m² (_____ meter persegi) dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----

atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor _____ dengan

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____ , yaitu

seluas kurang lebih _____ m² (_____ meter persegi), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal _____

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik atas sebidang tanah :

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih m^2

(meter persegi),

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

—
•

-) :

- 15

-) :

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; ----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----
-

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal

(

)

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

Persetujuan

Persetujuan

Saksi

Saksi

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenalan yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ----

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

- Akta tanggal nomor
dibuat dihadapan

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; ----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal nomor

yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

(

)

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.

(

),

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa

() hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor _____ atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor

seluas _____ m² (

meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai
 Nomor _____
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
 yaitu seluas kurang lebih _____ m² (
 meter persegi),
 dengan batas-batas :-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih

 $m^2 ($

meter persegi),

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nome

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----
 Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ; -----
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama ; -----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan, eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----
-

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-

----- Pasal 4 -----

----- Pasal 5 -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Persetujuan

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....